LOUÉ

ORPI
SOLUTIONS IMMOBILIERES

www.orpi.com

Vendre | Acheter | Louer | Faire gérer

SOCORPI - 2, Villa de Lourcine, 75993 Paris Cedex 14 - Tél. : 01 53 80 99 99 - Fax : 01 53 80 25 95. Société Civile Coopérative à capital variable des Organisations Régionales des Professions Immobilières - RCS Paris D 311 701 080 - Carte professionnelle N°T 2693 délivrée à Paris - Garantie Financière Allianz - 87, rue de Richelieu, 75113 Paris cedex 02 - Montant garantie 110 000 €. Crédit Photos : Getty Images - GraphicObsession - CE 05 59 424 424

BIEN CHEZ SOI

MODE D'EMPLOI

VOS PREMIERS MOIS DE LOCATAIRE

RÉUSSIR VOTRE DÉMÉNAGEMENT

TRAVAUX, DÉCO :
VRAI OU FAUX ?

BIEN VIVRE VOTRE LOCATION :
CONSEILS ET ASTUCES

LES BONS RÉFLEXES
AU QUOTIDIEN

Vendre | Acheter | Louer | Faire gérer

LOUÉ

ORPI
SOLUTIONS IMMOBILIERES

www.orpi.com

BIEN VIVRE EN LOCATION AVEC ORPI

VOUS VENEZ DE TROUVER VOTRE MAISON OU VOTRE APPARTEMENT GRÂCE À VOTRE CONSEILLER IMMOBILIER ORPI ET NOUS TENONS À VOUS SOUHAITER…

BIENVENUE !

Pour vous accompagner au quotidien, ORPI a conçu ce livret spécialement pour vous. État des lieux, loyers, occupation du logement, travaux, colocation… soucieux de vous simplifier au maximum votre nouvelle vie, ORPI vous propose ce guide 100 % pratique, 100 % utile. Bons réflexes, astuces, conseils… apprenez à économiser sur votre budget énergie et entretenir votre logement au quotidien. Durant toute la durée de votre location, votre Conseiller ORPI reste votre interlocuteur privilégié. Il est là pour vous assister au quotidien. Il peut aussi vous aider à concrétiser vos futurs projets immobiliers : achat, vente, location saisonnière, investissement locatif. Faire confiance à ORPI, c'est bénéficier du savoir-faire et de la puissance du 1er réseau immobilier en France.

Les informations communiquées dans ce guide concernent les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire les locations vides hors secteur HLM. Autant que possible, lorsque la règle diffère pour les locations meublées qui ne sont pas soumises à ce texte, nous l'avons signalé.

SOMMAIRE

p4 | VOUS ALLEZ BIENTÔT EMMÉNAGER

p6 | VOTRE INSTALLATION CLÉS EN MAIN

p7 | RÉUSSIR VOTRE DÉMÉNAGEMENT

p8 | VOTRE NOUVEL HABITAT : PETIT MANUEL DE SAVOIR-VIVRE

p9 | BIEN VIVRE VOTRE LOCATION : CONSEILS UTILES

p10 | TRAVAUX, DÉCO : VRAI OU FAUX ?

p11 | BUDGET LOGEMENT ASTUCES ANTI-GASPILLAGE

p12 | LOYERS ET CHARGES : MODE D'EMPLOI

p14 | GUIDE D'ENTRETIEN : VOTRE LOGEMENT & VOUS

p16 | BIEN CHEZ VOUS : LES BONS RÉFLEXES AU QUOTIDIEN

p18 | DONNER VIE À TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS AVEC ORPI

VOUS ALLEZ BIENTÔT EMMÉNAGER

VOUS VENEZ DE SIGNER VOTRE BAIL ET VOUS ALLEZ EMMÉNAGER DANS VOTRE FUTUR LOGEMENT. RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES À CONNAÎTRE AVEC VOTRE CONSEILLER IMMOBILIER ORPI.

Votre bail,
UN CONTRAT QUI VOUS ENGAGE

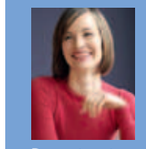
Il fixe vos droits et obligations ainsi que ceux de votre propriétaire. Il prévoit notamment le montant du dépôt de garantie, la liste des charges récupérables et des réparations locatives, les conditions de révision annuelle du loyer ainsi que les modalités de congé.
Conservez-le précieusement.

Votre dépôt de garantie :
UNE SÉCURITÉ

Lors de la signature du bail, vous avez versé un dépôt de garantie. En logement loué vide, son montant représente un mois de loyer hors charges.
Cette somme a pour vocation de couvrir votre propriétaire contre les risques liés à la location (dégradations…). Il vous sera restitué en fin de location, diminué des éventuelles sommes dues, au plus tard, dans les deux mois suivant votre départ.

L'ASTUCE EN ⊕

VOTRE CONSEILLER IMMOBILIER ORPI, VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ



Votre Conseiller ORPI vous accompagne sur toute la durée de la location, de la signature du bail en passant par la gestion au jour le jour (loyers, voisinage, travaux…) jusqu'à votre départ.
Pour toute question ou tout incident, ayez le bon réflexe : votre Conseiller immobilier ORPI est à votre écoute et à votre service.
Sa vocation, simplifier les rapports locatifs et vous faciliter la vie au quotidien.

Assurer votre logement :
C'EST ESSENTIEL !

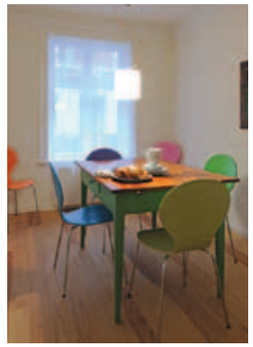
Il est obligatoire d'assurer votre location contre les risques locatifs durant toute la durée du bail. Vous devez d'ailleurs fournir une attestation d'assurance lors de votre entrée dans les lieux et ensuite chaque année, à la date anniversaire de votre bail, ou sur simple demande.
En meublé, si votre contrat de location ne vous l'impose pas, cela reste également vivement recommandé. Car non seulement l'assurance multirisque habitation vous couvre en cas de dégât des eaux, d'incendie ou d'explosion, mais elle inclut également une garantie responsabilité civile qui prend en charge financièrement tous les dommages matériels et corporels que vous pourriez causer chez vous et dans la plupart de vos activités quotidiennes.

Vous louez un meublé :
UN RÉGIME SPÉCIFIQUE

La grande majorité des logements en France sont loués "nus". Mais une petite fraction, notamment dans les grandes agglomérations, est proposée en meublé. Outre les meubles indispensables (chaises, tables, lit et penderie), le logement doit être correctement équipé en appareils électroménagers (réfrigérateur, plaque de cuisson, appareil de chauffage si nécessaire), et en éléments de confort comme des luminaires par exemple. La durée du bail est d'un an renouvelable tacitement - contre trois ans pour une location classique dite "nue". Mais vous pouvez résilier votre contrat à tout moment, à condition de respecter un préavis d'un mois.

COLOCATION : DÉFINIR DES RÈGLES DE VIE COMMUNE

Factures, abonnements, entretien des locaux, taxe d'habitation… : pas toujours facile de s'entendre quand on vit à plusieurs dans le même logement sans entretenir de lien de parenté. Pour limiter au maximum les risques de conflits entre colocataires,



il est vivement recommandé d'écrire dès le départ, noir sur blanc, les règles de vie à respecter, le mode de répartition des loyers et charges, mais aussi de tous les frais annexes.
Ce document devra être daté et signé en autant d'exemplaires numérotés que de colocataires.

LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS À PRÉVOIR DANS UN PACTE DE COLOCATION :

- La fixation des parties privatives et communes.
- L'inventaire du mobilier collectif ou personnel.
- La répartition du loyer, des charges et de la taxe d'habitation entre les locataires.
- Le partage et le mode de règlement des dépenses communes (assurances, abonnements, factures…).
- Les règles d'hébergement des personnes extérieures à la colocation (parent, ami, petit(e) ami(e)…).
- Les dispositions à prévoir en cas d'absence prolongée d'un colocataire (stage, mission à l'étranger…).
- Les règles à respecter en présence d'un animal.
- Les modalités d'entretien des parties communes.
- Les modalités de remplacement d'un colocataire.
- Les modalités et les majorités nécessaires aux prises de décisions collectives au sein de la colocation.
- Les horaires : par exemple à quelle heure faire tourner la machine à laver, à quel moment ne plus faire de bruit, combien de soirées acceptées par mois…

VOTRE INSTALLATION CLÉS EN MAIN

L'état des lieux:
UN PASSAGE OBLIGÉ

Établir un état des lieux dans les règles de l'art garantit de bonnes relations entre propriétaire et locataire. Afin d'éviter des litiges, la loi oblige d'ailleurs son établissement à l'entrée et à la sortie de la location. Conservez-le donc soigneusement pendant toute la durée du bail. En effet, il permet de comparer l'état du logement à votre arrivée et lors de votre départ afin de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire.

Eau, énergie:
PLANIFIEZ VOS RENDEZ-VOUS

Pour votre confort, avant votre arrivée dans les lieux, contactez le service des eaux et les opérateurs d'énergies (gaz, électricité) pour que le jour J, tous vos équipements soient opérationnels. En pratique, renseignez-vous auprès de votre Conseiller immobilier ORPI, notamment pour savoir si les compteurs ont été fermés par le locataire précédent ou s'ils sont toujours fonctionnels. Dans ce dernier cas, pensez à effectuer un relevé des index.
Si vous vous installez dans un immeuble avec chauffage collectif, vous n'aurez alors aucune formalité à accomplir. Si votre logement est raccordé au gaz de ville, vous devrez solliciter un abonnement auprès d'un opérateur national ou local. De même pour l'électricité.

Aides au logement:
OÙ S'INFORMER ?

Si vous remplissez les conditions d'octroi, vous pouvez demander à bénéficier des aides au logement : Aide Personnalisée au Logement (APL), Allocation de Logement à caractère Social (ALS). Renseignez-vous auprès de votre Caisse d'Allocations Familiales ou sur le site Internet www.caf.fr. Les Agences départementales d'information sur le logement (coordonnées sur www.anil.org) peuvent aussi vous signaler d'autres aides versées au cas par cas par Action logement et les collectivités territoriales.

Impôts:
SIGNALEZ VOTRE CHANGEMENT D'ADRESSE

Pensez à signaler votre changement d'adresse à votre nouveau centre des finances publiques. En effet, en tant que locataire, si vous occupez les lieux au 1er janvier, vous êtes redevable de la taxe d'habitation, à laquelle désormais est couplée la contribution à l'audiovisuel public, plus connue sous le nom de redevance télé, si vous détenez un téléviseur ou un dispositif de réception assimilé (lecteur de DVD par exemple). Elle est généralement payable mi-novembre et dans un petit nombre de cas mi-décembre.

?

LE SAVIEZ-VOUS

La taxe foncière est acquittée par votre propriétaire. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui généralement figure sur le même avis est une charge récupérable qui incombe au locataire (Art. 23 L. 89).

RÉUSSIR VOTRE DÉMÉNAGEMENT

POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE, ORPI VOUS PROPOSE UN CALENDRIER RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES DÉMARCHES À ACCOMPLIR POUR EMMÉNAGER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.

LE PLUS TÔT POSSIBLE :

Inscrivez vos enfants à l'école, au collège, au lycée, en crèche, recrutez une nounou… Contactez des déménageurs, le plus tôt possible, pour établir des devis si vous pensez faire appel à un professionnel, notamment en haute saison (généralement entre mai et septembre).

J -1 MOIS :

Résiliez vos anciens contrats et souscrivez-en de nouveaux. Voici les principaux organismes à contacter : fournisseurs d'énergie, opérateurs de téléphonie et d'Internet, service des eaux, contrats d'entretiens (chaudière, chauffe-eau…), câblo-opérateur, satellite…

J - UNE SEMAINE :

Programmez votre état des lieux de sortie avec votre propriétaire ou votre agence. Signalez votre changement d'adresse aux impôts, assurances, banques et établissements financiers, organismes de prestations sociales (Caisse Primaire d'Assurance Maladie, Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Pôle Emploi, caisses de retraite…), sans oublier votre (vos) employeur(s), vos fournisseurs (mobile, Internet, magazines…) et vos amis.

JOUR J :

Faites réaliser un état des lieux de sortie de votre ancienne location. Lors de l'arrivée des déménageurs dans votre nouveau logement, vérifiez bien les meubles et cartons et émettez des réserves si nécessaire.

J +1 MOIS :

Mettez à jour vos papiers et documents. Vous devez notamment effectuer le changement de domicile sur votre certificat d'immatriculation (ex-carte grise) dans un délai d'un mois après le déménagement, auprès de votre préfecture ou sous-préfecture et, à Paris, de la préfecture de police ou de l'antenne d'arrondissement. Pensez aussi à vous inscrire sur les listes électorales de votre nouvelle commune d'accueil.

J +6 MOIS :

Si vous pouvez en bénéficier, n'oubliez pas de demander la prime de déménagement à votre Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

L'ASTUCE EN ⊕

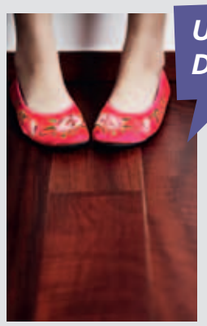
Pour votre changement de coordonnées dans plusieurs organismes en même temps, allez sur le site Mon service public - Déclaration de changement de coordonnées. C'est tout simple.

VOTRE NOUVEL HABITAT :
petit manuel de savoir-vivre

Un nouveau logement en location, notamment dans un immeuble collectif, ce sont aussi des règles de vie. L'essentiel à retenir.

1 RESPECTER LA DESTINATION DES LIEUX

Le logement mis à votre disposition doit être occupé à titre de résidence principale et, comme le prévoient le plus souvent les contrats, l'être à titre personnel.
Il vous est donc totalement interdit de sous-louer sans autorisation de votre bailleur.



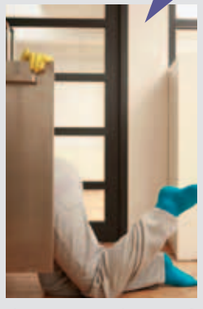
2 USER PAISIBLEMENT DU LOGEMENT

Les règles de base du savoir-vivre en collectivité tiennent essentiellement du bon sens. Elles consistent à éviter tout comportement qui pourrait gêner vos voisins, comme fumer dans les parties communes, faire tourner des machines à laver après 22 heures, marcher avec des talons aiguilles sur du carrelage ou du parquet…
Nuisances sonores, olfactives, chien méchant, comportement violent, menace… Pensez-y, tous ces agissements peuvent engager votre responsabilité, qu'ils aient lieu dans votre logement comme dans les parties communes (couloir, parking…).

3 SUIVRE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Si vous vous installez dans un immeuble, vous devez connaître le règlement de copropriété en vigueur.
Des extraits sont annexés à votre contrat de location. Lisez-le !
C'est lui qui régit la vie des occupants des lieux. Il dit si vous pouvez ou non étendre du linge aux fenêtres, laisser votre vélo garé dans le hall… Et de nombreux autres points tout aussi essentiels.

4 ENTRETENIR RÉGULIÈREMENT VOTRE LOGEMENT



Vous devez y effectuer les "menues réparations" nécessaires : changer les joints des robinets qui fuient, refaire le mastic des fenêtres, réparer les poignées de porte… (voir pages 14-15).
Vous avez la possibilité d'aménager le logement à votre guise, sans autorisation du propriétaire. Mais pour des travaux de transformation, l'accord écrit de celui-ci est nécessaire (voir page 10).

BIEN VIVRE VOTRE LOCATION :
conseils utiles

Vos questions, nos réponses.

VOTRE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL VOUS INTERDIRE DE POSSÉDER UN ANIMAL FAMILIER ?

Non, rien n'interdit la détention d'un animal familier dans un local d'habitation pourvu qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance à ses occupants. On entend par animaux familiers les animaux domestiques : chiens, chats, oiseaux… à l'exclusion des chiens dits "d'attaque" qui font exception à la règle. Le propriétaire est en effet en droit d'insérer une clause dans le bail interdisant leur détention.
De même la présence d'animaux tels que serpents, mygales… peut justifier, y compris en l'absence de nuisances, la résiliation du bail.

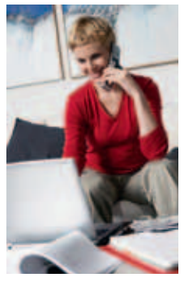
VOUS & VOTRE CONSEILLER IMMOBILIER ORPI

Professionnel de proximité, parfaitement formé, votre Conseiller ORPI est votre interlocuteur privilégié.
Il maîtrise la réglementation et saura vous conseiller.
Pensez à le consulter.

EST-IL POSSIBLE D'HÉBERGER UN PROCHE PARENT ?

Tout à fait. Vous pouvez héberger toute personne avec qui vous entretenez des liens familiaux ou amoureux (un concubin par exemple).
En revanche, impossible de sous-louer votre logement sans l'autorisation expresse de votre propriétaire.

POUVEZ-VOUS DOMICILIER VOTRE SOCIÉTÉ CHEZ VOUS ?



Tout créateur d'entreprise peut domicilier sa société à son adresse personnelle. Le formalisme est réduit : il vous suffit, préalablement au dépôt de votre demande d'immatriculation, de notifier votre intention au bailleur. En revanche, si vous devez recevoir de la clientèle ou des marchandises, le bail de votre logement doit expressément prévoir une location à "usage mixte professionnel et habitation".
Il faudra également vous renseigner sur les dispositions du règlement de copropriété.

TRAVAUX, DÉCO :
vrai ou faux ?

Peinture, moquette, cloisons… : êtes-vous totalement libre d'aménager votre chez-vous à votre guise ? Testez vos connaissances avec ORPI.

BRICOLEUR, VOUS POUVEZ REFAIRE L'APPARTEMENT AVANT DE RENTRER.

VRAI

Ce type d'entente se pratique à l'occasion entre locataire et propriétaire. Tout le monde y gagne. Le locataire restaure son futur logement à son goût… et contribue à valoriser l'appartement.

VOUS N'AIMEZ PAS LA DÉCO. VOUS DEVEZ LA CONSERVER.

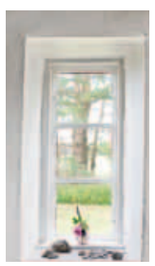
FAUX

Vous avez le droit de réaliser tous les aménagements de décoration souhaités, sans autorisation du bailleur. Vous pouvez peindre, tapisser, poser des placards, de la moquette, des étagères… (attention, vous devez cependant reboucher tous les trous de cheville avant votre départ).

VOUS RÊVEZ D'UNE CUISINE AMÉRICAINE. VOUS POUVEZ ABATTRE LE MUR DE SÉPARATION AVEC LA SALLE À MANGER.

FAUX

A la différence des "aménagements", les travaux de "transformation" touchant au gros œuvre sont soumis à l'autorisation du bailleur. C'est le cas de tout changement de destination d'une pièce (transformation d'un garage en chambre, d'une chambre en cuisine…), de l'installation d'une véranda, d'une cheminée, de l'élargissement d'une porte, de la suppression d'une cloison… Le locataire qui entreprendrait de tels travaux sans avoir obtenu l'aval de son propriétaire s'expose à remettre les lieux en l'état en fin de location. Dans les cas les plus graves (mise en péril de la construction), il encourt même la résiliation de son bail.



VOTRE PROPRIÉTAIRE PEUT FAIRE DES RÉPARATIONS DANS VOTRE LOGEMENT SANS QUE VOUS PUISSIEZ VOUS Y OPPOSER.

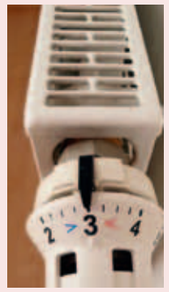
VRAI

Changement de fenêtre, isolation des combles... Le locataire ne peut s'opposer à la réalisation de travaux par le propriétaire. Mais si, de ce fait, votre logement est rendu inhabitable pendant plus de 40 jours, le prix du bail devra être diminué en proportion du temps et de la partie du bien loué dont vous aurez été privé (article 1724 du Code Civil).

BUDGET LOGEMENT :
astuces anti-gaspillage

Eau, chauffage, électricité… : apprenez à économiser sur tous les postes-clés. Quelques gestes simples et des équipements à prix modiques peuvent vous permettre d'alléger vos factures jusqu'à 20 % et plus.

CHAUFFAGE



Régulez la température de votre logement.

Pensez-y ! Un degré en trop, c'est près de 7 % de consommation supplémentaire. Vous avez donc tout intérêt à acquérir un régulateur de température. Un achat qui vous permettra de réduire votre facture de 10 à 15 % par an.

Faites entretenir votre chaudière.

Pour améliorer son rendement et sa longévité, une chaudière doit être entretenue. Elle doit être contrôlée par un professionnel au moins une fois par an. Un entretien régulier peut faire économiser jusqu'à 10 % par an de consommation.

ÉLECTRICITÉ

Renoncez aux lampes halogènes.

Une seule lampe de 300 W consomme autant que 15 lampes fluo compactes de 20 W.

Éteignez vos appareils équipés d'une veilleuse.

Sur l'année, le gain peut dépasser les 40 euros !

EAU

Éteignez le robinet.

Gain : 10 litres d'eau pendant le brossage des dents, 30 litres pendant le rasage et 120 litres pendant la vaisselle à la main !

Faites vérifier vos installations d'eau chaude.

La température de l'eau au robinet doit être limitée à 50-60 °C pour éviter que les canalisations s'entartrent. Sachez que 1,5 mm de tartre se traduit par une perte d'énergie de 15 %. Celle-ci peut atteindre 40 % avec une épaisseur de 6,3 mm !

Traquez les fuites.

Payez uniquement l'eau que vous consommez ! Exemples : un robinet de salle de bains qui goutte correspond à une fuite de 5 litres par heure, soit 35 m^3 par an (au prix moyen de 3 euros le m^3). Coût : 105 euros par an. Les fuites dans les canalisations, plus difficiles à détecter, peuvent quant à elles représenter une perte de 150 m^3 par an. Coût : 450 euros par an.

Équipez-vous d'un régulateur d'eau.

De quoi s'agit-il ? D'une petite pièce à poser sur les robinets qui permet de réduire le débit normal de 25 l/min. à 8 l/min. par exemple pour une douche. Résultat : à la fin du mois, la consommation est ramenée de 13-20 litres à 6,5 litres. Gain : pour une famille de quatre personnes, près de 20 euros d'économies par mois.

LOYERS ET CHARGES : MODE D'EMPLOI

LE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES EST UNE OBLIGATION DE VOTRE CONTRAT DE LOCATION. CE QU'IL FAUT SAVOIR.

QUAND RÉGLER LE LOYER ?

Le loyer est payable spontanément dans les délais prévus, sans rappel. C'est le bail qui fixe la périodicité (mensuelle ou trimestrielle), la date du paiement (le 1er, le 15, le 30 du mois, par exemple) et ses modalités (remise en main propre, envoi postal…). Pour éviter les oublis et économiser des frais de timbres, un conseil : optez pour le virement ou le prélèvement automatique. Pour ce faire rien de plus simple. Il suffit de remplir une autorisation de prélèvement et de la remettre à votre banque.

QUE FAIRE EN CAS D'IMPAYÉS ?

Si vous rencontrez des difficultés financières, réagissez au plus vite. Idéalement, avant même le premier impayé, lorsque vous constatez une dégradation de votre situation financière, prenez immédiatement contact avec votre Conseiller immobilier ORPI.

?

LE SAVIEZ-VOUS

En cas de retard de paiement, une majoration de loyer peut être exigée, si une clause pénale est prévue dans votre bail.

COMMENT LIRE VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE ?

EXEMPLE :

Le loyer

Payable d'avance le 1er de chaque mois, son montant initial figure au bail. Il peut être réévalué une fois par an, à la date fixée dans le bail ou à la date anniversaire du contrat. L'indice légal pour calculer cette hausse est l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Les provisions pour charges

En même temps que votre loyer, vous versez tous les mois une somme fixe appelée provision. Son montant est calculé à partir des sommes réellement dépensées l'année précédente. Au moins une fois par an, votre propriétaire est tenu de régulariser les comptes en fournissant un état exact et détaillé de ce qu'il a dépensé. Si les dépenses dépassent le montant des provisions, il vous demandera de payer le complément : c'est le rappel de charges. A l'inverse, si elles sont inférieures, il doit vous rembourser le trop-perçu sur la quittance suivante.

Document non contractuel.

?

LE SAVIEZ-VOUS

À réception du décompte annuel, vous disposez d'un mois pour demander à consulter les pièces justificatives (factures, bons d'intervention ou encore contrats d'entretien) disponibles auprès de votre Conseiller immobilier ORPI.

L'ASTUCE EN ⊕

Pour vous faciliter la vie, tous les mois, sur simple demande, votre Conseiller immobilier ORPI vous adresse gratuitement une quittance. Elle mentionne notamment le détail des prestations payées le mois précédent avec leur montant (loyer, provisions sur charges…). Ce document vous est très utile : il atteste de vos paiements et vous permet de bénéficier de l'allocation logement. Il peut aussi vous servir de justificatif de domicile.

QUELLES SONT LES CHARGES PAYÉES PAR LE LOCATAIRE ?

Certaines des dépenses de fonctionnement de l'immeuble, dans lequel est situé le logement, acquittées par le propriétaire (gardien, ascenseur, parties communes, espaces verts…), peuvent être mises à la charge du locataire.
C'est le cas, par exemple, des :
- services collectifs dont il bénéficie : chauffage, électricité, eau, entretien des espaces verts…
- dépenses d'entretien courant et les menues réparations des parties communes de l'immeuble : électricité du couloir, des escaliers, sous-sols, garages et ampoules…
- des taxes liées à des services dont il profite directement : taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage.

A noter : le décret du 26 août 1987 en dresse une liste très précise.

QUELLES SONT LES CHARGES PAYABLES PAR LE PROPRIÉTAIRE ?

Sont à la charge exclusive du propriétaire les :
- frais de gestion et de syndic,
- dépenses d'équipement : chaudière, poubelles…
- dépenses de transformation ou de nouvelles installations : digicode, aménagement des combles, porte blindée, installation du câble…
- grosses réparations et le gros entretien comme le ravalement,
- réparations dues à des actes de vandalisme, à un défaut de la construction ou à la vétusté,
- frais de surveillance et de sécurité de l'immeuble,
- impôts fonciers,
- et l'assurance de l'immeuble.

GUIDE D'ENTRETIEN : VOTRE LOGEMENT & VOUS

Certains travaux d'entretien courant et menues réparations sont du ressort du locataire. Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 en énumère la liste, souvent méconnue des locataires : pour vous éclairer, voici les principaux éléments à connaître. En cas de doute, vous pouvez bien sûr contacter votre Conseiller ORPI !

LES OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

Portes, fenêtres, volets, stores :
- Graissage des gonds
- Menues réparations des boutons et poignées de portes
- Remplacement des vitres détériorées

L'ÉLECTRICITÉ

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, néons, réparation ou remplacement des gaines de protection.

A L'EXTÉRIEUR (PARTIES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF)

Jardins privatifs :
- Entretien courant de la pelouse, des allées, de la terrasse, de la piscine
- Taille des arbres et arbustes
- Réparations des installations d'arrosage lorsqu'elles sont mobiles

Auvents, terrasses et marquises :
- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux

Dégorgement des descentes d'eaux pluviales et des gouttières

Entretien et remplacement des serrures de boîtes aux lettres

Listes des réparations non-exhaustive.

A L'INTÉRIEUR DE LA MAISON OU DE L'APPARTEMENT

Plafonds, murs intérieurs :
- Maintien en état de propreté
- Petits raccords de peinture et tapisseries
- Remplacement des éléments revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique
- Rebouchage des trous

Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
- Entretien courant de la vitrification
- Remplacement de quelques lames de parquets, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous

Menues réparations des placards et menuiseries (plinthes, moulures…)

LA PLOMBERIE

Entretien courant des canalisations d'eau et de gaz :
- Remplacement des tuyaux souples de raccordement
- Entretien courant des robinets et des aérations en ce qui concerne le gaz
- Dégorgement, remplacement des joints et des colliers pour les canalisations d'eau

Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
- Remplacement des joints des appareils à gaz
- Remplacement des flotteurs, des joints et des cloches des chasses d'eau

Éviers et appareils sanitaires :
- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douche

LES ÉQUIPEMENTS ÉLECTROMÉNAGER

Entretien courant des équipements tels que les réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, hottes aspirantes…

AUTRES

Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

BIEN CHEZ VOUS : LES BONS RÉFLEXES AU QUOTIDIEN

MON CONSEILLER IMMOBILIER ORPI EST À MES CÔTÉS EN TOUTES CIRCONSTANCES

Sécurisez votre logement lors de vos départs en congés.

4 astuces… POUR PROTÉGER VOTRE LOGEMENT

1. *Le répondeur.* Si vous vous absentez pour quelque temps, évitez de laisser un message trop précis sur votre répondeur.

2. *Vos clés.* Ne mentionnez jamais votre adresse sur votre porte-clés. En cas de perte ou de vol d'un sac à main ou de papiers portant votre adresse, faites immédiatement changer toutes vos serrures et n'acceptez pas de rendez-vous à l'extérieur si on vous téléphone au prétexte qu'on les a retrouvées… Cela peut être une ruse pour vous faire sortir de chez vous et en profiter pour s'y introduire.

3. *La porte d'entrée.* C'est le plus souvent par là qu'on pénètre dans un logement. Un blindage est la meilleure sécurité mais une serrure, des renforts de paumelles et des cornières anti-effraction sont déjà une bonne protection.

4. *La boîte aux lettres* débordant de courrier et de prospectus, elle signale votre absence. Demandez au gardien de conserver votre courrier ou à un voisin de vider votre boîte aux lettres régulièrement.

Surchauffe, orage…: QUE FAIRE QUAND UN FUSIBLE SAUTE ?

1. Coupez le courant au disjoncteur général avant de commencer les contrôles.

2. Inspectez chaque fusible. Souvent des traces d'échauffement sont visibles. A défaut, pour localiser le fusible défectueux, vous devrez tester tous les coupe-circuits du tableau. Commencez par remettre le courant et allumez lumières et appareils dans toutes les pièces si le disjoncteur général peut supporter cette charge. Fermez à nouveau le disjoncteur et retirez tous les fusibles du tableau. Remettez-les en place un par un, et repérez à chaque fois quel circuit se remet à fonctionner.

3. Une fois le fusible identifié, retirez-le et débranchez tous les appareils connectés au circuit défectueux. Ouvrez tous les interrupteurs (position "éteint") s'il s'agit d'un circuit d'éclairage. Si vous ne le faisiez pas, le nouveau fusible risquerait, lui aussi, de sauter dès que vous remettriez le courant.

4. Remplacez le fusible hors d'usage par un neuf de même ampérage et mettez-le en place sur le tableau.

5. Remettez le disjoncteur en marche. Avant de les rebrancher, inspectez soigneusement tous les appareils qui étaient en fonctionnement au moment de la panne. Réparez-les si nécessaire, puis rebranchez-les les uns après les autres, en prenant garde de ne pas surcharger le circuit. Le plus souvent, c'est en effet par suite d'une surcharge que les plombs sautent.

6. Si, malgré ces précautions, le fusible saute à nouveau, mieux vaut consulter un électricien.

La fin de bail : DES FORMALITÉS TRÈS CODIFIÉES

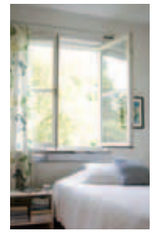
Vous pouvez mettre fin à votre bail à tout moment, sans fournir d'explications. Vous êtes cependant tenu d'observer, dans la plupart des cas, un préavis de trois mois, et de prévenir votre propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date envisagée pour votre départ (article 15-I loi du 6 juillet 1989). Le préavis peut être écourté à un mois dans les cas suivants : obtention d'un premier emploi, perte d'emploi, mutation professionnelle, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou bien encore lorsque le locataire ou son conjoint de plus de 60 ans présente un état de santé justifiant un changement de domicile ou lorsque le locataire bénéficie du Revenu de Solidarité Active (RSA).

!!!

PENSEZ-Y

Lors de chaque départ en vacances, notamment pour les congés annuels, vérifiez toutes vos installations. Assurez-vous que tous les robinets sont bien fermés, le chauffage éteint ou au minimum. Si nécessaire, coupez l'eau au compteur, débranchez vos équipements électriques. L'hiver, calfeutrez les canalisations susceptibles de geler.

Déclaration de sinistre : RESPECTER LES DÉLAIS



Pour être indemnisé après un dégât des eaux ou un cambriolage, vous devez prévenir votre assureur, en vous déplaçant, par téléphone ou par courrier, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception.
Or, sachez-le, vous avez peu de temps pour le faire. Ce délai est fixé au minimum à 2 jours pour le vol et à 5 jours dans tous les autres cas. Attention, ce délai court non pas à partir de la survenance des faits (fuite, incendie…), mais à partir du jour où vous en avez pris connaissance, sauf cas de force majeure (hospitalisation…).
A titre d'exemple, si un cambriolage survient durant vos vacances, le délai ne commencera à courir qu'à votre retour ou à compter du jour où vous en serez informé par un voisin, une concierge…
Un conseil : pensez aussi à informer votre Conseiller immobilier ORPI ainsi qu'éventuellement le voisin responsable et le syndic, si le sinistre impacte des parties communes.

DONNER VIE À TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS AVEC ORPI

Votre Conseiller immobilier ORPI vous a aidé à trouver votre location. Il peut également vous aider à devenir propriétaire et dénicher votre futur “home, sweet home”*.
Chez ORPI, nous vous accompagnons tout au long de vos projets de vie !

L’un de vos proches cherche éventuellement à vendre ou à mettre en location son logement en ce moment. Dans tous ces cas, ayez le réflexe ORPI. Quel que soit votre projet ou celui de votre tribu, louer, acheter, vendre, ou faire gérer un bien, faites confiance à ORPI. Et optez pour la sérénité grâce au savoir-faire et à la puissance du 1er réseau immobilier en France :

- **1250 agences** réparties sur l’ensemble du territoire,
- **le plus grand choix de biens** proposés par un réseau immobilier,
- **le site Internet leader** des réseaux d’agences immobilières en France avec près de 2 millions de visites chaque mois
- et **45 ans d’expérience** immobilière.

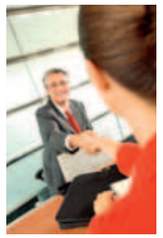
Une force et une expertise métier uniques qui nous permettent de vous garantir la meilleure qualité de service à chaque étape de votre projet.

* “Chez vous”.
Statistiques ORPI 2012. Audiences orpi.com issues de Google Analytics 2012.

ACHETER UN LOGEMENT

L’achat d’un bien immobilier représente souvent l’investissement de toute une vie. A chacune des étapes du projet immobilier, ORPI accompagne les acquéreurs et leur offre le plus grand choix de biens proposé par un réseau immobilier en France.

Sur orpi.com, 1er site Internet des réseaux immobiliers en France, près de 90 000 biens sont disponibles en permanence, avec descriptif complet, photos, informations pratiques…



De la sélection du bien à la signature de l’acte authentique, ORPI conseille les acquéreurs en permanence et leur propose des garanties et services adaptés.

Un proche a un projet, n’hésitez pas à lui indiquer les coordonnées de votre Conseiller ORPI. Il saura l’orienter.

Statistiques ORPI 2012. Audiences orpi.com issues de Google Analytics 2012.

LE ⊕ ORPI

LE FICHIER COMMUN ORPI

ORPI est un réseau d’agences immobilières organisé en coopérative, partageant un Fichier Commun. Grâce à cette organisation, toutes les agences, réunies en groupements régionaux, travaillent ensemble à la réussite des projets de ses clients. Résultat : en agence ORPI, l’acquéreur accède à toute l’offre de biens à acheter de la région. C’est à la fois plus de confort, plus de choix et plus d’efficacité dans les recherches !

VENDRE UN BIEN

Arrivée d’un enfant, mutation à des kilomètres du lieu d’habitation ou tout simplement envie de changer d’air : prendre la décision de vendre son logement correspond généralement à une nouvelle étape de vie avec un achat à la clé.
Pour gérer au mieux cette transition, les Conseillers ORPI apportent le recul et l’expertise nécessaires à la réussite du projet.

Plus de 1,2 millions de vendeurs nous ont fait confiance pour la vente de leur bien et nous sommes heureux d’avoir pris part à leur projet de vie.

LE ⊕ ORPI

LA PUISSANCE D’UN RÉSEAU

Estimation du bien avec l’Étude Comparative de Marché ORPI, mobilisation de l’ensemble des agences ORPI de la région pour la vente du bien, diffusion de l’annonce sur plus de 40 sites Internet leaders en immobilier grâce au Pack Web Réussite, création d’un site Web Réussite dédié à la promotion exclusive du bien, accès aux assurances et garanties ORPI… Tous les moyens du 1er réseau immobilier en France sont déployés pour vendre le bien dans les meilleurs délais et au bon prix !

Liste des partenaires Pack Web Réussite ORPI au 01/01/2012, peut être revue à tout moment sans préavis.

INVESTIR EN LOCATIF OU METTRE UN LOGEMENT EN LOCATION

Investir dans l’immobilier permet de bâtir un patrimoine à crédit et de percevoir, au moment de la retraite, des revenus réguliers indexés sur le coût de la vie. À condition bien sûr de sécuriser au maximum son opération et d’optimiser la gestion de son patrimoine, au besoin en faisant appel à un professionnel de l’immobilier.

En fonction des besoins des bailleurs, les Conseillers ORPI proposent un large choix de services à la carte et modulables, définis par le Mandat de gestion locative. Ils peuvent assurer tout ou partie de la gestion quotidienne du bien.